

Årsredovisning 2014

för bostadsrättsföreningen Norra Friheten

organisationsnummer 769617-6200



ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA FRIHETEN

organisationsnummer 769617-6200

ÅR 2014

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2-4
- resultaträkning	5-6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9-10
- underskrifter	10



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Friheten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 23 oktober 2007. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 oktober 2007 och gällande ekonomiska plan registrerades den 3 mars 2009. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Friheten 2, Stockholms kommun.

FASTIGHETEN

Föreningen förvärvade år 2008 fastigheten Friheten 2, Stockholms kommun. Fastighetens värdeår och nybyggnadsår är 2009. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med 5 våningsplan med totalt 46 lägenheter. Samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 2 971 kvm.

	2014	2013
Taxeringsvärde:	50 000 000	50 000 000
Varav byggnader:	37 000 000	37 000 000
Varav mark:	13 000 000	13 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring därtill.

Ett föreningsrum finns i fastigheten Ljusnevägen 4. Medlemmarna har möjlighet att via Ownit Broadband AB ansluta sig till Viasat och till 1 000 Mbps plattform.

Lägenhetsfördelning:

- 1 rok 2 st
- 2 rok 20 st
- 3 rok 21 st
- 4 rok 3 st

FÖRENINGSAKTIVITETER

Styrelse

Fram till ordinarie föreningsstämma 2014-04-23 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie:		Suppleanter:
Torsten B Rosengren	Ordförande	Martin Bengtsson
Handan Candeger		
Mats Forsberg		
Tomas Humphreys		
Mårten Moberg		

Från ordinarie föreningsstämma har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie:		Suppleanter:
Rolf Uhlén	Ordförande	Lars Johansson
Handan Candeger		Eva Lundgren
Mats Forsberg		Karola Ollas
Kristina Jansson		
Mårten Moberg		

Firmatecknare:

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Ordinarie: Mattias Grinde, Hellström & Hjelm Revision AB Auktoriserad revisor
Suppleant: Hellström & Hjelm Revision AB utser revisorssuppleant.

Valberedning

Kjell Nilsson Sammanställande
Birgitta Uhlén

Antal medlemmar per den 31 december 2014 var 62 (63) stycken.
Sex (tre) överlåtelser har skett under 2014.

En extra föreningsstämma utlystes i januari efter begäran av medlemmar, där ärenden bordlades och mötet ajourerades.
Nio protokollförda ordinarie styrelsemöten har hållits under verksamhetsåret.

Information från styrelsemöten har lämnats till medlemmarna efter varje styrelsemöte på anslagstavla i respektive hus. Styrelsen har återupptagit arbetet med hemsidan www.brfnorrafriheten.se.

I föreningen har under verksamhetsåret två arbetsgrupper varit verksamma:

1. Mark- och Utemiljögruppen
2. Balkonginglasningsgruppen

Två "fixardagar" har genomförts; den 26:e april och den 4:e oktober. Utöver arbetet med städning av allmänna utrymmen och utemiljön putsades även fönster i samtliga trapphus i oktober. Även gångar kompletterades med nytt grus. Dagen avslutades med grillning och trevligt gemenskap på grillplatsen.

I augusti firade vi femårsjubileum genom picknick och frågesport runt flaggstången och i december hade vi föreningens traditionella glöggmingel i entrén LV4.

FÖRVALTNING

Styrelsen har sett över alla leverantörsavtal och gjort förändringar.

Leverantörsavtal med SBC för föreningens tekniska förvaltning och underhåll sades upp per 2014-12-31. Ett nytt avtal tecknades med Driftia Förvaltning AB.

Ekonomisk förvaltare är Menja Management AB med Johan Bonde som ansvarig.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Under året har en del ledamöter utnyttjat Bostadsrätternas medlemsförmåner i form av utbildning och styrelserådgivning.

BYGGNAD

Driftia och styrelse utför löpande besiktning av fastigheterna. Årlig besiktning enligt stadgarna har genomförts av SBC under sommaren 2014.

Det finns fortfarande åtgärder för SKANSKA efter garantibesiktningen. Föreningens fastighetsförvaltare SBC har anlitats för åtgärder.

I augusti drog ett åskväder in med blixtnedslag, som slog ut funktioner i undercentralen. Datorer för styrning av ventilationen-värme-varmvatten byttes ut. Funktioner för hissar - mätinsamlare för elavläsning - trappbelysning slogs ut. Kostnaderna ersattes av fastighetsförsäkringen minus självrisk.

Skötsel av föreningens markytor har under året utförts av mark- och utemiljögrupp. Bakgårdens trädgårdsservice anlätades under hösten för beskärning av träd utmed Ljusnevägen.

Trapphusbelysningen har ställts om till att vara släckt under dagtid.

EKONOMI

Årets *intäkter* ökade på grund av försäkringsersättning, under Övriga intäkter.
Den faktiska elförbrukningen för varje lägenhet har stämts av mot preliminärdebiterat vid två tillfällen.

Förbrukningskostnaderna blev totalt nästan oförändrade. Kostnaderna för värme och el sjönk betydligt men extra kostnader som följd av blixtnedslaget tillkom.

Kostnader för *underhåll* och reparation minskade betydligt.

Förvaltningskostnaderna ökade endast marginellt.

För löpande villkor och krediter hos Swedbank och Swdbank Hypotek har styrelsen förhandlat nya villkor. Under 2014 förföll ett lån på 3,5 milj. kr. Lånet förnyades med en bunden ränta på 1,75% för tre år och amorterades ned med 250 tkr. *Räntekostnaderna* har således minskat och det extremt låga ränteläget består.

Avskrivningarna har ökat markant. Progressiva avskrivningar är inte längre tillåtna och föreningen, som tidigare haft en liknande avskrivningsplan, har därför gått över till linjär avskrivning av fastigheten med 0,8% av anskaffningsvärdet per år. 2014 har varit ett övergångsår och styrelsen kommer att vidta anpassningsåtgärder för att nedbringa avskrivningarna till en rimligare nivå.

Årets resultat har av ovannämnda skäl blivit ett stort underskott, som alltså är en följd av övergången till det nya regelverket för avskrivningar.

Styrelsen har upprättat underhållsplan, som ligger till grund för avsättning till fond för framtida underhåll.

Arvode till styrelsen har under året utgått med 36.713 kr.

Fördelning Intäkter och Kostnader

Intäkter per kvadratmeter totalyta:

Årsavgifter	566 kr
Hyror	31 kr
Övriga intäkter	102 kr

Kostnader per kvadratmeter totalyta:

Förbrukning	298 kr
Reparation/underhåll	19 kr
Förvaltning	156 kr
Avskrivning	203 kr
Kapitalkostnader	127 kr

Några nyckeltal:

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 386 454	2 306 929	2 332 512	2 381 327	2 145 329
Resultat efter finansiella poster	-356 536	129 812	87 619	307 232	55 102
Balansomslutning i tkr	99 030	99 051	99 139	99 157	99 293
Soliditet i %	86	85	85	85	85
Årsavgift kr/kvm boyta	651	651	651	632	596
Lån kr/kvm boyta	4 557	4 641	4 655	4 682	4 695
Snittränta lån	3,02	3,26	3,34	3,29	2,68

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	353 295
Årets resultat	-356 536
	-3 241

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för framtida underhåll i enlighet med underhållsplan	347 500
i ny räkning överföres	-350 741
	-3 241

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2014	2013
Intäkter			
Nettoomsättning	1	2 286 800	2 304 803
Övriga intäkter	2	99 654	2 126
<i>Summa intäkter</i>		<u>2 386 454</u>	<u>2 306 929</u>
Kostnader			
Förbrukning	3	-1 017 211	-1 019 492
Underhåll	4	-65 862	-128 436
Förvaltning	5	-488 793	-456 071
Personalkostnader	6	-44 401	-44 500
Avskrivningar	7,8	-692 800	-65 484
<i>Summa kostnader</i>		<u>-2 309 067</u>	<u>-1 713 983</u>
<i>Rörelseresultat</i>		77 387	592 946
Finansiellt			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		22	152
Övr finansiella intäkter		0	0
<i>Summa intäkter</i>		<u>22</u>	<u>152</u>
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		-433 945	-463 286
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa kostnader</i>		<u>-433 945</u>	<u>-463 286</u>
<i>Resultat efter finansnetto</i>		-356 536	129 812
Årets resultat		<u>-356 536</u>	<u>129 812</u>

MR
AM
M/S

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2014	2013
-----------------	-----	------	------

TILLGÅNGAR

<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	7,8	12 500 000	12 500 000
Byggnad	7,8	85 711 716	86 404 516
Inventarier		0	0
Summa anläggningstillgångar		98 211 716	98 904 516
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		25 457	4
Förutbet.kostn o upplupna int.		240 449	146 768
Likvida medel	9	552 794	679 668
Summa omsättningstillgångar		818 700	826 440
Summa tillgångar		99 030 416	99 730 956

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats	11	84 010 000	84 010 000
Fond för yttre underhåll	11	391 184	302 054
Summa bundet eget kapital		84 401 184	84 312 054
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	11	353 295	312 612
Årets resultat	11	-356 536	129 812
Summa fritt eget kapital		-3 241	442 424
Summa eget kapital		84 397 943	84 754 478
<i>Långfristiga skulder</i>			
Banklån	10	14 240 000	14 530 000
Summa långfristiga skulder		14 240 000	14 530 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	12	60 346	114 653
Förutbetalda medlemsavgifter		133 677	157 063
Upplupna kostnader	13	198 450	174 762
Övriga skulder		0	0
Summa kortfristiga skulder		392 473	446 478
Summa skulder		14 632 473	14 976 478
Summa eget kapital och Skulder		99 030 416	99 730 956

Ansvarförbindelser och ställda panter

Fastighetsinteckningar	15 490 000	15 490 000
Ansvarförbindelser	Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "MM" and "WJ".

KASSAFLÖDESANALYS

<u>Belopp i kronor</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Resultat efter finansposter	-356 536	129 812
+ Avskrivningar	692 800	65 484
- Fastighetsskatt/-avgift	0	0
- Inkomstskatt	0	0
	<u>336 264</u>	<u>195 296</u>
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-102 886	22 175
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-54 005	-60 274
	<u>179 373</u>	<u>157 197</u>
Från löpande verksamhet		
- Investeringar	0	0
- Amorteringar	-290 000	-157 197
	<u>-110 627</u>	<u>0</u>
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	<u>-110 627</u>	<u>0</u>

NO
G d MM
M/A

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor	2014	2013
-----------------	------	------

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Då detta är första året kan jämförelse med föregående år bli missvisande.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	1 933 715	1 933 715
Övriga avgifter	15 079	8 608
Hyror förråd och p-platser	104 400	111 248
El	124 862	142 488
Bredband/telefoni/TV	108 744	108 744
Summa	2 286 800	2 304 803

Not 2 Övriga intäkter

Försäkringsersättning med anledning av blixtnedslag.

Not 3 Förbrukning

Värme	218 695	246 685
Vatten	55 522	59 413
El	297 522	345 803
Tele/bredband/TV	107 862	107 802
Trädgård	16 140	16 598
Snöröjning	32 642	33 763
Städning	67 094	55 252
Sophämtning	31 677	28 662
Fastighetsskötsel	188 675	123 645
Förbrukningsmaterial	1 382	1 869
Summa förbrukning	1 017 211	1 019 492

Not 4 Underhåll och reparation

Uh hus	8 685	18 291
Uh VVS	10 164	67 973
Uh el	5 849	2 688
Uh hiss	32 566	19 469
Uh tvättstuga	7 108	7 034
Förbrukningsinventarier	1 490	12 981
Summa underhåll	65 862	128 436

Not 5 Förvaltning

Kontorsomkostnader	2 244	6 354
Tomträttsavgäld	324 532	324 532
Försäkring	34 185	29 930
Bankkostnader	2 237	2 012
Ekonomisk förvaltning	64 124	41 193
Revision	12 625	12 750
Övriga främmande tjänster	11 129	23 348
Föreningsavgifter	5 380	5 130
Stämmor och aktiviteter	31 109	9 322
Övrigt	1 228	1 500
Summa förvaltning	488 793	456 071

Not 6 Personalkostnader

Arvoden	36 713	34 339
Sociala avgifter	7 688	10 161
Summa personalkostnader	44 401	44 500

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MM" and "WQ".

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor	2014	2013
-----------------	------	------

Not 7 Avskrivningsplan

Från 2014 tillämpas en avskrivningsplan som följer alternativ K2 i det nya regelverk som Bokföringsnämnden genom sina Allmänna Råd fastställt.
Avskrivningen är linjär med 0,8% av hela byggnadens anskaffningsvärde, enligt rekommendation från SABO: 'Komponentredovisning av fastigheter' (2013).

Not 8 Anläggningstillgångar

Mark	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		12 500 000	12 500 000
	Bokfört värde	12 500 000	12 500 000
Byggnad	skrivs av enligt ovan		
Anskaffningsvärde		86 600 000	86 600 000
Ackumulerad avskrivning		-195 484	-130 000
Föregående års avskrivning enl gamla planen			-65 484
Årets avskrivning enligt ny plan		-692 800	
	Bokfört värde	85 711 716	86 404 516

Not 9 Likvida medel

Swedbank – beviljad kredit	700 000	700 000
- utnyttjat	-147 206	-20 332
- disponibelt	<u>552 794</u>	<u>679 668</u>
Summa	552 794	679 668

Not 10 Banklån

Swedbank Hypotek	3,58% fast 15-06-25	3 290 000	3 330 000
Swedbank Hypotek	2,83% fast 15-09-25	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek	2,95% fast 16-10-01	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek	1,75% fast 17-08-25	3 250 000	3 500 000
Swedbank checkkredit	0,999%+0,25% av beviljat belopp	700 000	700 000
Summa		14 240 000	14 530 000

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Underhållsfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
Belopp vid årets ingång	84 010 000	302 054	442 425
Disposition enl. stämmobeslut		89 130	-89 130
Årets resultat			-356 536
Belopp vid årets utgång	84 010 000	391 184	-3 241

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Belopp i kronor **2014**


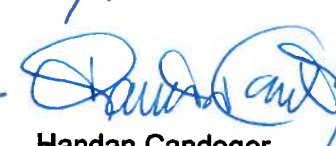

Not 12 Leverantörsskulder

MälarEnergi	19 844
Fortum	10 114
Stockholm Vatten	3 948
Driftia	2 587
Luceo	4 219
SEAB	1 382
Bostadsrätterna	5 380
Menja Management	12 872
Summa	60 346

Not 13 Upplupna kostnader

Värme	26 087
Ei	32 598
Fastighetsskötsel	7 121
OVK 2009-2014	35 870
Revision	14 000
Självförvaltning	8 368
Övrigt	3 322
Räntor	71 084
Summa	198 450

Bagarmossen den 24/4 2015

Rolf Uhlén

Handan Candeger

Mats Forsberg

Kristiina Jansson

Märten Moberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 27/4 2015.


Mattias Grinde
Auktoriserad revisor

